

令和8年8月14日
名古屋市

質問回答書

野跡駅前市有地開発事業者募集要項に関する参加者からのご質問に、次のとおり回答します。

番号	募集要項のページ等	ご質問	回答
1	5ページ第1章6	協定書の締結から売買契約締結・引き渡しの間、事業者の費用で土地の調査を行うことは可能でしょうか。	可能です。
2	5ページ第1章6	敷地の現況測量を事前に行うことは可能でしょうか？ その場合、いつから調査可能でしょうか？	相談に応じます。応募申込の前に現況測量等のために本件土地の立入を希望する方は、令和8年8月21日までに、電子メールで事務局に申し入れてください。
3	6ページ第2章1 別紙4	当該地と道路・バスロータリーとの境界確定は完了しておりますでしょうか（境界確認書・境界査定図の作成）。 なされていない場合、売買実行までに確定予定でしょうか。	本件土地の境界は、別紙4地積測量図に示すとおり、確定しています。この地積測量図は、平成17年10月13日に、本市が道路との境界を確認したうえで、平成17年12月15日に、本市が法務局に提出したものです。 改めて境界確認申請をする場合は、名古屋市公式ウェブサイトの「境界確認申請」のページを確認してください。 https://www.city.nagoya.jp/jigyou/douro/1026328/1026330.html
4	6ページ第2章1 別紙4	現状の杭位置が別紙4確定測量図と異なる場合はどちらの負担で杭復旧を行うのでしょうか？	本市は、杭の位置が別紙4地積測量図に示す境界の位置とずれを生じていても、復旧を求めません。必要がある場合は、開発事業者の責任及び費用負担により、復旧してください。
5	6ページ第2章1 別紙4	越境、被越境（地上、地下、樹木等）はない認識でよろしいでしょうか。	本市は、地先境界ブロック等の越境又は非越境がある可能性があるかと認識しています。
6	6ページ第2章3	地役権等の権利設定、特別な規制（鉄道沿線の法規制等）、設計上の制限（離隔距離等）はない認識でよろしいでしょうか。	本件土地に地役権等の権利設定はありません。 募集要項6ページに記載のとおり、本件土地は、電波伝搬障害防止区域に該当します。 鉄道の沿線であることに関する法規制はありませんが、工事の施工にあたっては、募集要項10ページ及び12ページに記載のとおり、建設工事公衆災害防止対策要綱を遵守するとともに、予め、建設機械の転倒等の万一の事故が発生した場合の鉄道施設への影響について、名古屋臨海高速鉄道株式会社に説明してください。 管及び線との離隔距離については、ご自身で、各供給処理施

			設の事業者を確認してください。
7	6ページ第2章3	本件敷地の建ぺい率につきましては、角地緩和による10%の緩和が適用されるとの認識でよろしいでしょうか。	建築基準法の取り扱いについては、ご自身で、法令を所管する機関に確認してください。なお、この募集の事務局は、本件土地が角地緩和の適用の対象になると認識しています。
8	6ページ第2章4	本件敷地の南側境界線は建築基準法における道路境界線と考えてよいでしょうか。また、その場合の道路幅員は何mでしょうか？	建築基準法の取り扱いについては、ご自身で、法令を所管する機関に確認してください。なお、この募集の事務局は、本件土地の南側の境界線が建築基準法における道路境界線であり、南側の前面道路の道路幅員が野跡駅前広場の南北方向の延長であると認識しています。
9	7ページ第2章5 別紙8	本件敷地周辺の水道管の口径（φ）をご教示ください。 また、倉庫5階建て（5FL＝約30m）につきましては、直結加圧方式での給水でよろしいでしょうか。 なお、使用水量は一般的な管理事務所程度を想定しております。	本件土地の東側及び西側の道路に埋設されている水道管はφ200、北側の道路に埋設されている水道管はφ150です。 給水方式については、ご自身で、水道事業者を確認してください。
10	7ページ第2章6	大型車の乗入施設（幅員12.0m）は、北側にも設置可能でしょうか。	この募集の条件として、大型車の乗入施設を本件土地の北側に設置することを禁止していません。 募集要項19ページに記載のとおり、「周囲の生活道路での頻繁な車両の出入りなどにより、住民の通行の安全を脅かさな
11	7ページ第2章6	大型車の主たる乗入施設を東側とする場合、乗入施設の幅員は、「自動車乗入口設置の手引き」に定める最大幅員である12.0mを超えて設置することは可能でしょうか。	い。
12	7ページ第2章6	本件の建築計画において、東側道路に床面積200㎡の荷さばき所を設置する場合、乗り入れ部から10m以内にある既存バス乗り場を、10m以上離れた位置に移設することは可能でしょうか。（バス会社とも協議となりますが）	不明です。乗入施設の幅員については、ご自身で、道路管理者に確認してください。
13	7ページ第2章7 別紙11	添付のボーリング柱状図につきまして、GL-30.48m以深のデータがございましたら、ご提供いただけますでしょうか。	不明です。バス乗り場の移設については、ご自身で、権限のある機関及び事業者を確認してください。
14	7ページ第2章8	本件敷地において地盤改良を行う場合、特別な指示事項や配慮事項、名古屋市としての要求事項等がございましたら、ご教示ください。	総掘進長が30.45mで、それ以深のデータは存在しません。
			本件土地において地盤改良を行う場合の本市としての特別な指示事項、配慮事項、要求事項等はありません。 水質汚濁防止法、土壤汚染対策法その他の関係法令を遵守してください。 本市は、セメント及びセメント系固化材を地盤改良に使用する場合は、六価クロム溶出試験を実施するものと考えていま

			す。
15	7ページ第2章8、10	地中障害物等が、想定外のものが出てきた場合には、事業計画の変更、見直しなど、ご相談は、可能でしょうか？（土壌汚染の場合も） 別紙19の土地売買契約書（案）の第10条、第11条の条項はありますが。	相談に応じます。
16	7ページ第2章9	不発弾調査に至った、「過去の周辺爆撃痕らしきもの」が認識可能な航空写真は開示いただけますでしょうか。	募集要項15ページに記載のとおり、不発弾調査の報告書のデータファイルを提供しますが、併せて、その業務計画書に添付されている1946年に撮影された空中写真の本件土地を含む部分のスキャンデータを提供します。
17	7ページ第2章9 別紙14	別紙14磁気探査業務委託報告書のプロット図（図面データ）は、頂けることは可能でしょうか？	募集要項15ページに記載のとおり、不発弾調査の報告書のデータファイルを提供します。
18	7ページ第2章9 別紙14	磁気測定資料における「既設PC杭」とあるのは、図面における「布基礎下改良コラム」のことを指すでしょうか。	既設PC杭は、結婚式場の新築より前からあったものです。別紙14野跡駅前磁気探査業務委託報告書（抜粋）のうち水平探査探査測線図に記載されている布基礎下改良コラムは、結婚式場の計画です。
19	7ページ第2章9 別紙14 別紙15	磁気測定資料に出てくる、マンホールや鉄管等は、別紙15に記載の残置物以外は除去済という認識でよろしいでしょうか。	本市は、別紙14野跡駅前磁気探査業務委託報告書（抜粋）に記載されているマンホールや鉄管等のうち結婚式場の建築工事に支障になるものが除去され、支障にならないものが残置されている可能性があるかと認識しています。
20	3ページ第1章4	過去の建物の確認で、平成21年の結婚式場の建物図面（配置図、基礎、構造図、杭図面、ボーリングデータほか）があれば、写しを頂けるか、見させて頂けないでしょうか？（CADデータほか）	結婚式場の図面は、機密情報に該当すると考えられるため、開示できません。
21	7ページ第2章10	結婚式場の図面をご開示いただけますでしょうか（過去の地下構造物について知りたいという主旨です）。	結婚式場の図面は、機密情報に該当すると考えられるため、開示できません。 過去の地下構造物に関する情報の開示を希望する方は、令和8年8月21日までに、電子メールで事務局に申し入れてください。
22	7ページ第2章10	過去の工事（解体、新築）において、どの範囲を掘削したか（平面、深さ）わかる資料をご開示いただけますでしょうか。また、過去の工事の際に地中障害が出たことがあるでしょうか？出たことがある場合は分量もご開示いただけますでしょうか。	結婚式場の新築工事より前に掘削した範囲は不明です。 結婚式場の新築工事で掘削した範囲は不明です。 解体工事に関する情報の開示を希望する方は、令和8年8月21日までに、電子メールで事務局に申し入れてください。 結婚式場の新築工事の際に、本件土地の地中にコンクリート塊等が存在することが判明しました。その種類及び寸法を示

			す資料を提供します。
23	3ページ第1章4	令和4年の結婚式場の解体の時の、写真、解体作業図面、解体記録、内訳等が、ありましたら、写しを頂けるか、見させて頂けないでしょうか？	解体工事に関する情報の開示を希望する方は、令和8年8月21日までに、電子メールで事務局に申し入れてください。
24	7ページ第2章10	過去の借地権者より、「建物体解体及び基礎・杭の撤去が完了している」旨の報告書等があれば、ご開示いただけますでしょうか。（事業者名は伏せていただいて問題ございません）	解体工事に関する情報の開示を希望する方は、令和8年8月21日までに、電子メールで事務局に申し入れてください。
25	7ページ第2章10 別紙15	別紙15残置物位置図の詳細資料、図面などがあれば、写しを頂けるか、見させて頂けないでしょうか？（当時の建物配管設備図などもあれば）	別紙15残置物位置図の詳細な資料や図面は存在しません。本市は、結婚式場の配管設備図を保有していません。
26	7ページ第2章10 別紙15	結婚式場後の解体により、布基礎、土間コン、布基礎下地盤改良（GL-1.6m）、布基礎下改良コラム（GL-10m）は全て除去済という認識でよろしいでしょうか。また、これにより一切地中埋設物はない（別紙15以外）という認識でよろしいでしょうか。 特に深い改良コラムについて、除去及び埋め戻しの際の工法をご開示いただけますでしょうか。	本市は、別紙15残置物位置図に示すもの以外の結婚式場の構造物が全て除去されたと認識しています。 別紙15残置物位置図に示すもの以外に一切の地中埋設物がないことは保証できません。 解体業者が作成した施工計画書に、杭をCD工法により破砕・撤去する旨の記載があります。
27	7ページ第2章10 別紙15	ブロック塀・万年塀・フェンス・擁壁は存在しない認識でよろしいでしょうか。	本市は、別紙15残置物位置図に示す山留地盤改良を除き、ブロック塀、万年塀、フェンス、擁壁は存在しないと認識しています。
28	7ページ第2章10 別紙16	別紙16地中障害物の関係の当時調査した時の、追加の写真、図面、資料、記録など、写しを頂けるか、見させて頂けないでしょうか？（試掘） （解体工事の時の写真、図面、記録、リサイクル届出資料など） また、これ以外に、今回の敷地内に、旧建物の既存杭、柱状改良の残置物などは、無い認識でよろしいでしょうか？	別紙16地中障害物推定位置図は、調査の結果ではありません。調査の写真、図面、資料、記録は存在しません。 解体工事に関する情報の開示を希望する方は、令和8年8月21日までに、電子メールで事務局に申し入れてください。 本市は、別紙15残置物位置図に示すもの以外の結婚式場の構造物が全て除去されたと認識しています。
29	7ページ第2章10	結婚式場の解体業者をご紹介いただけますでしょうか。	解体業者の紹介を希望する方は、令和8年8月21日までに、電子メールで事務局に申し入れてください。
30	3ページ第1章4	過去の建物の確認ですが、高層住宅等の建物図面（配置図、基礎、構造図、杭図面、ボーリングデータほか）があれば、写しを頂けるか、見させて頂けないでしょうか？	本件土地に高層住宅が存在したことはありません。結婚式場の新築より前に本件土地にあった建物の図面は保存していません。結婚式場の新築より前に本件土地にあった汐止団地の建替事業のパンフレットのスキャンデータを提供します。 結婚式場の図面は、機密情報に該当すると考えられるため、開示できません。

			本件土地の周辺にある高層住宅等の図面を提供します。
31	3ページ第1章4	昭和17年の埋立工事（造成）の時の、図面、資料などがあれば、写しを頂けるか、見させて頂けないでしょうか？（又は昭和25年取得時の図面、資料）	本市は、埋立工事の図面、資料を保有していません。本市は、本件土地の取得時の図面、資料を保存していません。
32	8ページ第2章11	過去に地震等で液状化等の被害がありましたら、被害の状況についてご教示ください。	本市は、本件土地において、過去に液状化の被害があったことを把握していません。
33	8ページ第2章11	過去に水害等で浸水等の被害がございましたら、被害の状況についてご教示ください。	昭和34年の伊勢湾台風により、本件土地を含む一帯の土地において、浸水の被害がありました。浸水の高さに関する資料を提供します。 名古屋市図書館のウェブサイトの「伊勢湾台風について調べる」のページに資料を紹介しています。 https://www.library.city.nagoya.jp/img/reference/0501.pdf 近年の浸水の被害については、名古屋市公式ウェブサイトの「浸水実績図」のページを確認してください。 https://www.city.nagoya.jp/bousaiportal/torikumi/1014801/1014803
34	9ページ第3章【土地売買の場合】1、3	過去に同様の名古屋市コンペ（買戻特約設定あり）案件において ①提案事業の内容変更が承認されなかったケース（建物竣工前・竣工後）はあるでしょうか。あればその要因をご教示いただけますでしょうか。 ②テナント変更や運用方法変更に伴い、提案事業の内容の大幅な変更が承認されたケースをご開示いただけますでしょうか。 ③買戻しが実行された事例はございますでしょうか。事例がある場合、その理由をご開示いただけますでしょうか。	①網羅的に調査していませんので、不明です。この募集の事務局は、申請されて承認しなかったケースを把握していません。 ②そのようなケースがあるとしても、機密情報に該当すると考えられるため、開示できません。 ③網羅的に調査していませんので、不明です。この募集の事務局は、買戻しを実行した事例を把握していません。
35	9ページ第3章【土地売買の場合】5 11ページ第3章【土地賃貸借の場合】5	建物の着手準備開始（仮囲等の実施）は事業用定期借地権設定契約、又は土地売買契約を締結し、引渡後でよいのか？	引渡後で良いです。
36	9ページ第3章7	SPCで取得し、エクイティのみの売買を実行する場合、行政の承認は必要でしょうか。 信託受益権で取得し、受益者のみの売買を実行する場合、行政の承認は必要でしょうか。	SPCで本件土地を取得し、エクイティのみの売買を実行する場合、本市の承認は不要です。 本件土地に不動産信託受益権を設定し、指定期間において、不動産信託受益権のみの売買を実行する場合、本市の承認は

		過去に同様の名古屋市コンベ案件において、承認されなかった事例はございますでしょうか。事例がある場合、その理由をご開示いただけますでしょうか。	必要です。 過去の事例について、網羅的に調査していませんので、不明です。この募集の事務局は、申請されて承認しなかった事例を把握していません。
37	9ページ第3章7 別紙19	「（権利義務の譲渡等の禁止）第13条 乙は、指定期間において、甲の書面による承認を得ないで、本件土地を第三者に譲渡し、又は貸し付けてはならず、本件土地に第三者のために抵当権、譲渡担保権等その名称のいかんを問わず一切の担保権を設定してはならない。 2 乙は、指定期間において、甲の書面による承認を得ないで、本件契約により生ずる権利義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供してはならない。」とありますが、どのような場合に承認を受けることが可能でしょうか。また、下記の状況におきまして、承認は得られますでしょうか。 ・SPCの株主が変更すること ・不動産信託受益権として、受益権者が変更となること	開発事業者が提案事業のすべてを実施することが本市にとって重要です。従って、本市は、譲渡等の相手方が開発事業者に代わって提案事業のすべてを実施する場合に承認します。別紙19土地売買契約書（案）第13条第4項から第6項までは、その趣旨の規定です。 SPCの株主を変更する場合、本市の承認は不要です。本市は、特別な事由がなければ、不動産信託受益権の受益権者の変更を承認します。
38	9ページ第3章【土地 売買の場合】7 11ページ第3章【土 地賃貸借の場合】7	権利義務の譲渡等の禁止の書面による承認ですが、提案書の内容（事業）が満たされているならば、基本的に承認される認識でよろしいでしょうか。（将来、売却の可能性の確認）	その認識で良いです。
39	9、10ページ第3章 【土地売買の場合】 1、10 10、12ページ第3章 【土地賃貸借の場 合】1、10	近隣住民からの要望、意見があり、やむを得ず、事業計画の変更が出た場合には、相談できるのでしょうか。（書面による承認）	相談に応じます。
40	10ページ第3章【土 地売買の場合】10 12ページ第3章【土 地賃貸借の場合】10	過去当該地における工事期間中または運営期間中に近隣住民（マンション、保育園、その他施設）からクレームや、紛争となった事例はございますでしょうか。 近隣住民と約束事や協定を取り決めていますでしょうか。	本市は、結婚式場の解体工事において、近隣住民から苦情があったことを把握しています。 本市は、この募集に関して、近隣住民と約束しておらず、また、協定を締結していません。
41	10ページ第3章【土 地売買の場合】10 12ページ第3章【土 地賃貸借の場合】10	当該地の接道箇所は通学路に指定されていますでしょうか。	本件土地の西側の道路が通学路に指定されています。

42	10ページ第3章【土地売買の場合】10 12ページ第3章【土地賃貸借の場合】10	南側境界部分にフェンス等を設けず開放する計画は問題ないでしょうか？	問題ないです。
43	17ページ第7章1	提案書の構成（組織計画書）、運営者、テナントなど、未定部分がある場合には候補予定で記載でよろしいでしょうか？ また、地域貢献活動について、地元の自治会（住民）などに事前に要望などの相談は可能でしょうか？	候補予定の記載で良いです。 地元の自治会（住民）などに相談して良いです。
44	19ページ第8章2	主用途以外で、地域貢献として、一部テナント等を誘致した場合、テナントの営業開始日に決まりは有るのでしょうか？ （一部遅れて開業などのケース）	決まりはありません。ただし、評価にあたり、実現の確かさは重視されます。
45	23ページ第10章【土地売買の場合】1	売買と同時に信託受益権化（所有権移転：名古屋市⇒信託銀行、受益者は事業者、受益権化費用は事業者負担）とすることは可能でしょうか。	本市と開発事業者等が土地売買契約を締結すると同時に、開発事業者等が信託銀行と契約を締結して本件土地に不動産信託受益権を設定することは可能です。 募集要項23ページに記載のとおり、土地売買の場合、本市は、開発事業者、開発事業者の代表法人又はSPCと契約を締結します。信託銀行と契約を締結することは、想定していません。
46	23ページ第10章【土地売買の場合】1 別紙19	別紙19土地売買契約書（案）の第9条 契約不適合責任を削除することは、可能でしょうか？	削除できません。
47	23ページ第10章【土地賃貸借の場合】1 別紙20	別紙20事業用定期借地権設定のための覚書（案）の第11条 契約不適合責任を削除することは、可能でしょうか？	削除できません。